

Modificaciones de ley de vivienda promovida

Ley N 18.795 - Modificaciones 16 de Abril del 2020

El pasado 16 de abril el gobierno realizó modificaciones mediante un decreto firmado por el presidente Luis Lacalle Pou a la ley N 18.795 de vivienda promovida (antes llamada ley de vivienda de interés social). El nuevo enfoque de la ley busca estimular la construcción, venta y alquiler de este tipo de vivienda.

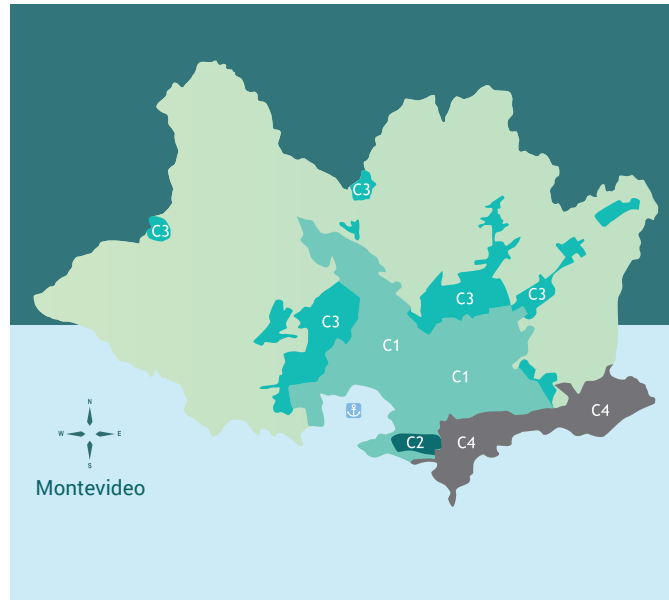
Persiguiendo este objetivo se realizaron las siguientes modificaciones:

-Eliminación de topes de precios de venta en Montevideo e Interior.

- Modificaciones en los arrendamientos:

Zona 1 y 3 de Montevideo e Interior del país 100% de exoneración.

Zona 2: Zona con garantía del FGA o similar 100% de exoneración, otras garantías 60% de exoneración.



Los proyectos presentados antes del decreto, pueden incorporarse a la nueva ley. Esta opción no aplica si el Ministerio de Vivienda ya designó, después de finalizada la obra por licitación pública a quienes van a ser los adjudicatarios de estas unidades (Se analizan casos especiales como unidades de proyectos con compromisos ya firmados antes del nuevo decreto).

Unidades

La ley también presentó un variante en el mix de las unidades promovidas a construir. A partir de este momento se acepta cualquier mix de unidades pudiendo ser de 1, 2 y 3 dormitorios (anteriormente el 50% de las unidades debía de ser de 2 dormitorios). Una gran novedad que presenta la ley es que se incorpora el monoambiente dentro de la misma con la restricción de que no pueden superar el 25% de las unidades promovidas. Se permite como máximo 1 garaje por apartamento construido del edificio.

Estas unidades presentan restricciones de máximos y mínimos en sus áreas:



• Monoambientes

Mínimo 32 m²

Máximo 40 m²



• 1 Dormitorio

Mínimo 36 m²

Máximo 50 m²



• 2 Dormitorio

Mínimo 44 m²

Máximo 69 m²



• 3 Dormitorio

Mínimo 56 m²

Máximo 88 m²



• 4 Dormitorio

Mínimo 68 m²

Máximo 107 m²

Proyectos de más de 100 unidades

Los proyectos de más de 100 unidades no requieren autorización especial. Complejos de 20 o más unidades que estén bajo el régimen de propiedad horizontal deberán incluir cómo mínimo un espacio de uso común para la construcción de un salón o de una zona recreativa de 35 m² o más.



Beneficios tributarios

Beneficiarios de la ley y período de aplicación:

Las viviendas promovidas podrán ser alquiladas y luego vendidas manteniendo los beneficios de la ley por 10 años que serán aplicados al titular del inmueble. El promotor podrá contar con los beneficios por ambas actividades (desarrollo y arrendamiento).

Estos beneficios se siguen manteniendo mediante el plazo estipulado sin importar la cantidad de veces que la propiedad sea comercializada y cambie de propietario.

Beneficios tributarios para los promotores del proyecto

Se exonera del Impuesto al Patrimonio (IP) a las viviendas terminadas no solo por el ejercicio de finalización de las obras (como se preveía en la redacción anterior), sino que también por los tres (3) ejercicios siguientes al de finalización de las mismas.

Se permite la devolución del Impuesto al Valor Agregado (IVA) de la compra y venta de bienes y servicios destinados a integrar el costo directo de la obra tal como estaba previsto, y se agrega que se admite la devolución del IVA de facturas de aquellos bienes y servicios incorporados a la obra civil hasta dos (2) años luego de cerrada la obra.

Solamente para las viviendas de Zona 2 de Montevideo destinadas al arrendamiento se modifica la exoneración del Impuesto a la Renta de Actividades Económicas (IRAE) sobre los alquileres, la que ahora pasa a ser del 60% para aquellos casos que en el régimen anterior era del 40%. Las viviendas que cumplían determinadas características para estar exoneradas del 100% del IRAE sobre alquileres continúan en la misma situación; agregándose en este último caso algunos requisitos que deben cumplir determinadas garantías de alquiler.

Beneficios tributarios a la adquisición para arrendamientos

Se exonera del IRAE, del Impuesto a las Rentas de las Personas Físicas (IRPF) y del Impuesto a la Renta de los No Residentes (IRNR), al 100% de los ingresos por alquileres tal como estaba previsto para determinadas viviendas (en ciertas zonas o con ciertas garantías de alquiler) pero se quita el tope de precio del alquiler; mientras que para el resto de los casos no comprendidos en lo anterior pasan a estar exonerados al 60% (en el régimen anterior era 40%).